

Міністерство освіти і науки України
Національний університет водного господарства та
природокористування
Кафедра землеустрою, кадастру, моніторингу земель та
геоінформатики

05-05-75

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до практичних занять із навчальної дисципліни
«Оцінка та управління нерухомістю»
(Змістовий модуль 2. Управління об'єктами нерухомості)
для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за
освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
денної та заочної форм навчання

Рекомендовано науково-методичною
радою з якості ННІАЗ
Протокол № 9 від 19.05.2020 р.

Рівне – 2020

Методичні вказівки до практичних занять з дисципліни «Оцінка та управління нерухомістю» (Змістовий модуль 2. Управління об'єктами нерухомості) для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форм навчання [Електронне видання] / Ліщинський А. Г., Кахнич П. Ф., Ніколайчук К. М., Стахів Я. А. – Рівне : НУВГП, 2020. – 31 с.

Укладачі: Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики; Кахнич П. Ф., к.т.н., доцент кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики; Ніколайчук К. М., к.т.н., доцент кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики; Стахів Я. А., старший викладач кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Відповідальний за випуск: Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент, завідувач кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Керівник групи забезпечення спеціальності, д.с.-г.н., професор

Мошинський В. С.

© Ліщинський А. Г., Кахнич П. Ф.,
Ніколайчук К. М., Стахів Я. А., 2020
© Національний університет водного
господарства та
природокористування, 2020

ЗМІСТ

	стор.
Вступ.....	4
1. Тематика практичних занять.....	5
2. Методичні рекомендації до практичних занять.....	5
3. Рекомендована література	30
4. Інформаційні ресурси	31

ВСТУП

Метою вивчення навчальної дисципліни є отримання теоретичних знань та здобуття відповідних практичних навиків щодо особливостей здійснення оцінки та управління нерухомим майном.

Завдання дисципліни полягає у тому, щоб

- сформуванати у студентів розуміння місця нерухомості як одного з визначальних ресурсів економічної діяльності;
- засвоїти певний обсяг знань щодо законодавчо-нормативного забезпечення у сфері оцінки та управління нерухомим майном;
- опанувати способи ідентифікації об'єктів нерухомого майна та порядок здійснення їх інвентаризації;
- вивчити завдання, види та способи управління, а також методичні підходи оцінки нерухомого майна;
- оволодіти основними закономірностями формування і функціонування ринку нерухомості;
- вироблення навиків визначення розміру плати за користування нерухомим майном.

Відповідно до освітньо-професійної програми після вивчення навчальної дисципліни **студент повинен бути здатним:**

- проводити моніторинг та аналізувати чинне законодавство України з визначених питань оцінки та управління нерухомістю;
- засвоїти сучасні досягнення в галузі оцінки та управління нерухомістю;
- виконувати роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна;
- визначати найбільш ефективне використання об'єктів нерухомості;
- правильно визначати мету оцінки, вибирати і використовувати методичні підходи в проведенні оцінки нерухомості;
- визначати основні способи управління об'єктами нерухомого майна із застосуванням сучасних управлінських технологій;
- розрізняти операції та види діяльності на ринку нерухомості;
- виконати розрахунок розміру плати за користування об'єктами нерухомого майна.

1. Тематика практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна форма	заочна форма
Змістовий модуль 2. Управління об'єктами нерухомості			
1	Практичне заняття №7. Визначення планового положення і площ земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна	2	1
2	Практичне заняття №8. Виготовлення технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна	2	1
3	Практичне заняття №9. Побудова плану благоустрою території	2	1
4	Практичне заняття №10. Розрахунок розміру плати за користування об'єктами нерухомого майна	2	1
	Всього	8	4

2. Методичні рекомендації до практичних занять

Для виконання всіх практичних завдань кожен студент отримує індивідуальний варіант вихідних даних, який включає план житлового будинку садибного типу. У кожній наступній практичній роботі використовуються результати попередніх практичних робіт.

Практичне заняття №7

Тема: *Визначення планового положення і площ земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна*

Мета: Отримання студентами практичних навиків визначення планового положення поворотних точок меж земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна на ній, а також визначення площ об'єктів аналітичним способом.

План практичного заняття

1. Використовуючи задані вихідні дані, визначати планове положення поворотних точок меж земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна на ній.
2. Графічним способом визначити координати поворотних точок меж земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна.
3. Вирахувати за координатами внутрішні та дирекційні кути, довжини ліній між поворотними точками меж.
4. Аналітичним способом визначити площу землекористування та об'єкта нерухомого майна.
5. Скласти схему розташування будівель і споруд та експлікацію до схеми.

Норма часу: 2 год.

Порядок виконання

Використовуючи задані вихідні дані, необхідно визначати планове положення поворотних точок меж земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна на ній. Планове положення меж та конфігурацію земельної ділянки визначити самостійно на аркуші паперу заданого викладачем формату і у заданому масштабі. Свій варіант житлового будинку розмістити довільно на земельній ділянці.

Поворотні точки меж землекористування позначаються великими літерами українського алфавіту, а поворотні точки об'єкта нерухомого майна – арабськими цифрами, починаючи з північно-західної точки за ходом годинникової стрілки.

При визначеному плановому положенні об'єктів графічним способом визначити координати поворотних точок їх меж. Одержані координати занести в каталог координат зовнішніх меж (табл. 1).

Таблиця 1

КАТАЛОГ

координат зовнішніх меж землекористування та будівлі

№ № точок	Координати		Внутрішні кути	Дирекційні кути	Довжини ліній
	X	Y			

За відомими координатами поворотних точок меж аналітичним способом визначити площі земельної ділянки та будівлі на ній. Розрахунок площ виконати за формулами:

$$P = \frac{\sum Y_i (X_{(i+1)} - X_{(i-1)})}{2}, \quad (1)$$

$$P = \frac{\sum X_i (Y_{(i+1)} - Y_{(i-1)})}{2}, \quad (2)$$

де P – площа земельної ділянки (будівлі),

X, Y – координати поворотних точок меж.

Для вирахування площ складається відомість вирахування площ за координатами (табл. 2).

Таблиця 2

ВІДОМІСТЬ
вирахування площ за координатами

№ з/п	№ точок	Координати		$Y_i \cdot (X_{(i+1)} - X_{(i-1)})$	$X_i \cdot (Y_{(i+1)} - Y_{(i-1)})$
		X	Y		

Σ

Вирахувана площа за координатами в порівнянні з існуючою або обліковою може розходитися в межах, визначених за формулою:

$$f P_{\text{доп.}} = \pm 0,03 \sqrt{P}, \quad (3)$$

де f доп. – допустима нев'язка;

P – площа земельної ділянки в см^2 на плані.

У разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки складають схему розташування будівель та споруд. На схему наносять:

- 1) лінійні розміри по межах земельної ділянки;
- 2) усі будинки з прибудовами, тамбурами, галереями, сходами, ганками, приямками та іншими деталями, господарські будівлі, а також альтанки, криниці, паркани, замощення та різні угіддя;
- 3) зовнішні розміри будинків (проставляються поза їх контуром);
- 4) підвали (позначаються пунктиром);
- 5) мезоніни та мансарди (позначаються дрібним пунктиром).

На кожний об'єкт, розташований на земельній ділянці, запроваджується літерування будинків, господарських будівель та нумерація споруд. Кожен будинок та господарська будівля, починаючи з основної, літерують великими літерами алфавіту. Прибудови допоміжного призначення до будинку та до допоміжних (господарських) будівель (тамбури, веранди; сходи, ганки тощо) літерують відповідними малими літерами з цифровим позначенням. Паркани, огорожі та інші господарські споруди (колодязь, зливна яма, септик, естакади, паливні колонки тощо) нумерують арабськими цифрами, тротуари та заощення – римськими.

Наприклад, "А" – житловий будинок; "Б"; "В" – господарські будівлі (сарай, гараж, літня кухня тощо); "а1", "а2", "а3" – тамбури, веранди; сходи, ганки тощо; № 1, № 2 – споруди (огорожі, хвіртки, ворота тощо); І, ІІ – заощення, вимощення.

Площі контурів земельної ділянки визначити геометричним способом, розбиваючи її на прості геометричні фігури, або планіметром, у разі складної конфігурації.

Після визначення площ необхідно скласти експлікацію до схеми розташування будівель і споруд (табл. 3).

Таблиця 3

Експлікація до схеми розташування будівель та споруд

Літера або номер за планом	Назва будівель та споруд	Площа земельної ділянки (м ²), у тому числі					Примітка
		загальна площа	усього під забудовою	під основною будівлею	під господарськими, допоміжними будівлями і спорудами	під двором	
1	2	3	4	5	6	7	8

Рекомендована література: [1, 2, 4, 5].

Практичне заняття №8

Тема: *Виготовлення технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна*

Мета: Вивчення студентами складових технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна та отримання практичних навиків його виготовлення на прикладі конкретного об'єкта.

План практичного заняття

1. За даними обмірювальних робіт вирахувати площі приміщень будинку.
2. Скласти експлікацію приміщень будинку.
3. Визначити технічні характеристики будівлі та виконати технічний опис конструктивних елементів.
4. Побудувати плани поверхів будинку.

Норма часу: 2 год.

Порядок виконання

Технічний паспорт – документ, що складається на основі матеріалів технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, містить основні відомості про нього (місцезнаходження (адреса), склад, технічні характеристики, план та опис об'єкта, ім'я/найменування власника/замовника, відомості щодо права власності на об'єкт нерухомого майна, відомості щодо суб'єкта господарювання, який виготовив технічний паспорт тощо) та видається замовнику. Технічний паспорт має бути прошнурований, пронумерований та скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, який проводив інвентаризацію, а також підписом виконавця робіт і контролера із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката на право виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Складовими частинами технічного паспорта на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами є:

- 1) схема розташування будівель та споруд;
- 2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;
- 3) план будинку садибного типу;
- 4) експлікація приміщень будинку садибного типу;

5) характеристика будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами.

Для складання експлікації приміщень будинку необхідно виконати розрахунок їх площ, використовуючи задані вихідні дані, що включають лінійні розміри приміщень. Підрахунок площ здійснити в журналі встановленої форми (табл.4) з точністю до одного десяткового знаку.

Площа приміщень підраховується за відповідними формулами, що застосовуються для підрахунку площ геометричних фігур. Для визначення площі приміщень неправильної форми їх необхідно умовно поділити на окремі прості геометричні фігури.

Підрахунок площі приміщень будинку здійснюється за сумою площ приміщень його поверхів. Загальна площа будинку садибного типу визначається як сума площ приміщень без урахування площ балконів, лоджій, терас, прибудованих альтанок (відкритих веранд), технічних підпіл, неопалюваних горіщ і відкритих паркувальних місць із навісами. До загальної площі таких будинків включаються площі приміщень усіх поверхів, враховуючи мансардний, цокольний і підвальний.

Таблиця 4

Журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень
будинку садибного типу

вулиця (провулок, площа) _____ № _____
місто (селище, село) _____

Літера	Поверхи	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Формула розрахунку площ приміщень за внутрішнім обміром	Загальна площа приміщень, м ²	Площа, м ²				Примітка
							житлова (основна)	допоміжна (допоміжна)	літніх, неопалюваних приміщень,	приміщень загального користування, м ²	

Характеристику будинку садибного типу дають за матеріалами технічного опису конструктивних елементів, який виконують в табличній формі (табл. 5).

Таблиця 5

Технічний опис конструктивних елементів

Призначення будинку: _____ рік побудови: _____

№ з/п	Назва конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Технічний стан	% зносу
1.	Фундамент			
2.	Стіни			
3.	Перегородки			
4.	Перекриття			
5.	Підлога			
6.	Покрівля			
7.	Вікна			
8.	Двері			
9.	Сходи			
10.	Інженерне обладнання			
	Опалення			
	Електроенергія			
	Газифікація			
	Водопровід			
	Каналізація			
11.	Сантех. устаткування			
	Ванна			
	Умивальники			
	Унітаз			
12.	Ліфтове обладнання			
13.	Смітспровід			
14.	Оздоблення зовнішнє			
15.	Оздоблення внутрішнє			
16.	Відомості про капремонт та реконструкцію			

Плани поверхів будинку складають на основні будинки та будівлі. На допоміжні (господарські) будівлі поверхові плани складають за бажанням замовника.

Плани складають на креслярському аркуші встановленого формату. Найменший розмір формату - 210 x 297 мм. В даній роботі

розмір формату задає викладач. Плани поверхів будинку розміщують на креслярському аркуші один під одним, симетрично щодо країв креслярського аркуша. Сторону головного фасаду потрібно розміщувати внизу, паралельно до нижнього краю креслярського аркуша.

Плани поверхів будинку складають в масштабі 1:100; 1:200. Масштаб визначає викладач. Креслення виконують за допомогою комп'ютерної техніки або вручну. Складання плану в масштабі 1:100 слід здійснювати з точністю до $\pm 0,5$ мм.

Відповідно до ескізу на план поверху наносять:

- 1) стіни і перегородки;
- 2) вікна і двері;
- 3) печі, кухонні грубки, газові плити;
- 4) сходи, ганки, балкони;
- 5) внутрішні виступи стін та перегородок;
- 6) зовнішні колони, пілястри та інші деталі, які виступають понад 10 см;
- 7) ніші в стінах, за винятком ніш, призначених для приладів опалення;
- 8) арки та окремо розташовані стовпи і колони;
- 9) приямки, завантажувальні люки, лази підвалів;
- 10) котли центрального опалення тощо.

Санітарно-технічне та протипожежне обладнання (водопровідні крани, раковини, ванни, унітази тощо) наносять на план за прив'язками ескізу відповідно до встановлених умовних позначень. Трубопроводи холодної та гарячої води, каналізації, центрального опалення, газу тощо, а також прилади центрального опалення на планах поверхів будинку не позначають.

План поверхів будинку креслять у такій послідовності:

- 1) контури капітальних стін будинку та їх товщини;
- 2) віконні та дверні прорізи в зовнішніх стінах;
- 3) внутрішні капітальні стіни та перегородки;
- 4) печі, внутрішні дверні та віконні прорізи і фрамуги;
- 5) інші деталі будинку та прибудов.

Відкриті веранди, галереї, балкони, лоджії, тераси позначають на плані у вигляді контуру.

Лінійні проміри з ескізу переносять на плани паралельно до напрямку відповідних стін та перегородок. Усі цифри слід

виконувати однаковим шрифтом та розміром, зручним для читання. Своєю нижньою частиною вони мають бути звернені до нижнього або до правого обрізу креслярського аркуша і розміщені перпендикулярно до лінії проміру.

Літерування будинків на планах поверхів має відповідати літеруванню на кадастровому плані земельної ділянки або схематичному плані території.

На планах поверхів проставляють номери всіх приміщень. Номери приміщень позначають дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику зазначають номер цього приміщення (кімнати), у знаменнику – його площу. За наявності вільного місця на поверховому плані допускається позначати приміщення дробом: у чисельнику – номер групи приміщень (квартири) і через тире – номер кімнати, у знаменнику – площа кімнати.

Житлові та допоміжні приміщення нумерують арабськими цифрами у порядку руху за годинниковою стрілкою, починаючи від входу. Сходові клітки та інші допоміжні приміщення спільного загальнобудинкового користування і неопалювані приміщення нумерують римськими цифрами.

На плані виконують такі написи:

- 1) поверх;
- 2) площа у квадратних метрах з одним десятковим знаком;
- 3) нумерація квартир та окремих приміщень;
- 4) розмір приміщень (довжина, ширина);
- 5) висота поверху;
- 6) розміщення санітарно-технічного обладнання.

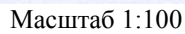
Решта інформації заноситься у штампи, відмітки та інші форми (журнали, експлікації тощо).

Усі написи на планах виконують чорним кольором встановленим креслярським шрифтом.

Розміри печей, ніш, арок, колон, виступів, дверей, сходів тощо на планах поверхів не проставляють.

Зразок поверхового плану будинку наведений на рис. 1.

1 поверх



Рекомендована література: [1, 2, 4, 5].

Практичне заняття №9

Тема: Побудова плану благоустрою території

Мета: Отримання студентами практичних навиків проведення благоустрою прибудинкової території житлового будинку згідно Державних будівельних норм.

План практичного заняття

1. Використовуючи задані вихідні дані, запланувати елементи благоустрою прибудинкової території житлового будинку садибного типу.
2. Побудувати план благоустрою прибудинкової території.
3. Графічним способом визначити площі запланованих елементів благоустрою.
4. Скласти експлікацію земель.

Норма часу: 2 год.

Порядок виконання

Використовуючи вихідні дані, необхідно провести планування прибудинкової території заданого житлового будинку. Масштаб плану благоустрою території задає викладач.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, зони садибної забудови мають формуватися за принципами мікрорайонування окремими чи зблокованими житловими будинками з присадибними ділянками. Поверховість будинків в межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди.

Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається.

До площі присадибної земельної ділянки включається площа під забудовою житлових будинків та господарських будівель.

Житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць - 6 м, житлових - 3 м.

Присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огорожувати. Висоту огорожі слід встановлювати згідно з вимогами ДБН Б.2.2-5 та правилами благоустрою населеного пункту. Встановлення огорожі не може погіршувати

інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Гаражі слід передбачати вбудованими, прибудованими до житлових будинків або окремо розташованими по лінії забудови, а також в глибині ділянки.

При розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0 м. При цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємо-узгоджене водовідведення згідно з вимогами ДБН В.1.1-25.

Для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м.

Відстань від межі суміжної земельної ділянки до стовбурів дерев, які висаджуються, має бути від 4 м до 6 м в залежності від величини крони (але не менше 1/2 діаметра крони дерева), а до кущів - 1,0 м.

Майданчики для компосту, дворові вбиральні, сміттєзбірник, сховища для добрив та отрутохімікатів повинні знаходитись не ближче 20 м від житлових будинків, літніх кухонь та артсвердловин водопостачання (питних колодязів).

Для багатоквартирної житлової забудови необхідно використовувати розрахункові показники граничних розмірів майданчиків, що мають бути розташовані на прибудинкових територіях, наведені у табл. 6.

Майданчики для занять фізкультурою рекомендується розмішувати як окрему озеленену зону, що обслуговує мікрорайон або групу житлових кварталів, які формують цілісний мікрорайон. За наявності озелененої зони з майданчиками для занять фізкультурою їх площу в межах прибудинкових територій слід передбачати за нормою $0,2 \text{ м}^2$ на одну особу при дотриманні нормативу зелених насаджень обмеженого користування 6 м^2 на одну особу.

Майданчики для виходу домашніх тварин слід влаштовувати поза межами прибудинкових територій на спеціально визначених ділянках на відстані не менше ніж 40 м від вікон житлового будинку та майданчиків для ігор і відпочинку та занять фізкультурою.

Таблиця 6

Розміри майданчиків у складі прибудинкових територій

Майданчики	Питомі розміри майданчиків	
	м ² на одну особу	м ² на одну житлову одиницю (квартиру)
Для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	1,75
Для відпочинку дорослого населення	0,2	0,5
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	0,25
Для занять фізкультурою	2,0/0,2	5,0/0,5
Для збирання побутових відходів	0,07 - наземний спосіб	0,18
	0,03 - підземний спосіб	0,08
Для виходу домашніх тварин	0,3	0,3

За рішенням органів місцевого самоврядування на прибудинкових територіях можуть облаштовуватися майданчики для господарських цілей (для сушіння білизни та чищення килимів) з розрахунку 0,1 м² на одну особу або 0,25 м² на одну житлову одиницю (квартиру). Відстані від майданчиків для господарських цілей до найбільш віддаленого входу у житловий будинок слід приймати не більше 100 м.

Площу озелених територій обмеженого користування у мікрорайоні, включаючи майданчики для відпочинку, для ігор, занять фізичною культурою, пішохідні доріжки, якщо вони займають не більше 30% її загальної площі, слід приймати не менше 6 м² на одну особу (без урахування території закладів дошкільної, загальної середньої освіти) або 12-15 м² на одну житлову одиницю (квартиру) при розрахунковому середньому

розмірі домогосподарства 2,5 особи, або приймається згідно з демографічними розрахунками розміру (величини) домогосподарства.

Для під'їзду до будинків житлових груп, установ і підприємств обслуговування, торгових центрів слід передбачати двосмугові проїзди завширшки не менше 5,5 м, а до окремо розташованих будинків - односмугові проїзди завширшки не менше 3,5 м.

На односмугових проїздах треба передбачати роз'їзні майданчики завширшки 6 м і завдовжки 15 м на відстані не більше ніж 75 м один від одного, при цьому тупикові проїзди повинні мати довжину не більше 150 м. Проїзди повинні закінчуватися розворотними майданчиками не менше 12 м × 12 м, які забезпечують можливість розвороту сміттєвозів, прибиральних і пожежних машин з урахуванням їх технічних характеристик. В стислих умовах дозволяється організація Т-подібних розворотних майданчиків з розмірами 12 м × 4 м.

При плануванні прибудинкової території передбачити такі елементи благоустрою, як обладнані майданчики, зелені насадження, алеї, бесідки тощо. Площі запланованих елементів визначити графічним способом.

За даними планування території необхідно скласти експлікацію земель (табл. 7).

Таблиця 7

Експлікація земель

Літера за планом	Назва будинку	Площа земельної ділянки, у т.ч.												
		Загальна площа		Забудована площа		Незабудована площа								
		За документом	У фактичному користуванні	Під будинком	Під господарськими будівлями	Під дорогами, алеями, доріжками	Гостеві автостоянки	Обладнані майданчики				Зелені насадження		
								Дитячі	Спортивні	Відпочинку	Господарські	Дерева, кущі	Газони	Квітники

Приклад планування прибудинкової території житлового будинку садибного типу приведено на рис. 2.

ПЛАН БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ



Масштаб 1:200

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. Фруктові дерева | 6. Квітник |
| 2. Штахетник | 7. Пергола |
| 3. Житловий будинок | 8. Декоративний колодязь |
| 4. Бесідка – барбекю | 9. Ігровий майданчик |
| 5. Багаторівнева альпійська гірка | 10. Город |

Рис. 2. План благоустрою території

Рекомендована література: [5, 6, 7, 8].

Практичне заняття №10

Тема: Розрахунок розміру плати за користування об'єктами нерухомого майна

Мета: Набуття практичних навиків розрахунку розміру плати за користування об'єктами нерухомого майна.

План практичного заняття

1. Розрахунок розміру земельного податку за земельні ділянки різного призначення.
2. Визначення розміру орендної плати за землю.
3. Розрахунок розміру податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Порядок виконання

Для заданого варіанту вихідних даних необхідно розрахувати розмір земельного податку на присадибну ділянку та розмір податку на житловий будинок, які знаходяться у приватній власності. При розрахунку застосувати ставки податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

Податковим кодексом України встановлені ставки податку:

- **за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження):**
 - ✓ не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки;
 - ✓ для земель загального користування – не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки;
 - ✓ для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 1% від їх нормативної грошової оцінки;
 - ✓ за земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання (крім державної та комунальної форми власності) – не більше 12% від їх нормативної грошової оцінки.
- **за земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено:**
 - ✓ не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області;

- ✓ для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3% та не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по АРК або по області.

Для фізичних та юридичних осіб Податковим кодексом передбачені певні **пільги щодо сплати земельного податку**. Зокрема, для фізичних осіб пільги встановлені у вигляді звільнення від сплати податку. **Від сплати податку звільняються:**

- особи з інвалідністю першої і другої групи;
- особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- особи, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Пільга для відповідної категорії фізичних осіб поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм, що визначені статтею 121 ЗКУ (крім ведення фермерського господарства).

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- 1) не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
- 2) не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки;
- 3) може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах;
- 4) для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку;
- 5) для баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки.

Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Об'єктами оподаткування нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки є об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі їх частки.

Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

Ставки податку для об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 кв. метр бази оподаткування.

За наявності у власності платника податку об'єкта житлової нерухомості, у тому числі його частки, загальна площа якого перевищує 300 кв. метрів (для квартири) або 500 кв. метрів (для будинку), розрахована сума податку, збільшується на 25000 гривень на рік за кожен такий об'єкт (його частку).

Пільги із сплати податку надаються фізичним особам у вигляді зменшення бази оподаткування об'єкта/об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток:

- 1) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на 60 кв. метрів;
- 2) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на 120 кв. метрів;
- 3) для різних типів об'єктів житлової нерухомості (у разі одночасного перебування у власності квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток) – на 180 кв. метрів.

Пільги з податку для фізичних осіб не застосовуються до:

- об'єктів оподаткування, якщо площа таких об'єктів перевищує п'ятикратний розмір неоподаткованої площі, встановленої Податковим кодексом;
- об'єктів оподаткування, що використовуються їх власниками з метою одержання доходів (здаються в оренду, лізинг, позичку, використовуються у підприємницькій діяльності).

Приклади розрахунку

Приклад 1

Визначити розмір плати за земельну ділянку площею 0,14 га, що перебуває у власності пенсіонера за віком і призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку. Ділянка знаходиться в м. Здолбунів. Ставку податку прийняти як 1/3 від максимального розміру, встановленого Податковим кодексом.

Порядок розрахунку

Відповідно до Податкового кодексу ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження), встановлена у розмірі не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки. Згідно з умовою задачі ставку податку приймемо рівною 1%.

За даними Держгеокадастру середня (базова) вартість одного квадратного метра для м. Здолбунів становить 131,87 грн. З врахуванням регіональних і зональних коефіцієнтів нормативна грошова оцінка дорівнює 263,74 грн за 1 м².

Від сплати податку звільняються пенсіонери (за віком). Ця пільга поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм, що визначені статтею 121 ЗКУ (крім ведення фермерського господарства). Тобто в нашому випадку із 0,14 га оподатковуватимуться лише 0,04 га.

Розрахуємо розмір земельного податку:

$$263,74 \times 0,01 \times 0,04 \times 10000 = 1054,96 \text{ грн на рік.}$$

Приклад 2

Визначити максимальний розмір плати за земельну ділянку площею 0,15 га, що належить ТОВ «Ніка» на праві приватної власності і використовується для виробництва меблів. Ділянка знаходиться в межах населеного пункту (м. Рівне). Виконати розрахунок розміру земельного податку також для випадку, коли земельна ділянка розташована за межами населеного пункту у Рівненській області.

Порядок розрахунку

Відповідно до Податкового кодексу ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від

місцезнаходження), встановлена у розмірі не більше 3% від їх нормативної грошової оцінки.

За даними Держгеокадастру середня (базова) вартість одного квадратного метра для м. Рівне становить 197,80 грн. З врахуванням регіональних і зональних коефіцієнтів нормативна грошова оцінка дорівнює 763,86 грн за 1 м².

Розрахуємо розмір земельного податку:

$$763,86 \times 0,03 \times 0,15 \times 10000 = 34373,70 \text{ грн на рік.}$$

Для випадку, коли земельна ділянка розташована за межами населеного пункту у Рівненській області, застосовуємо ставку податку як за ділянку, нормативну грошову оцінку якої не проведено, тобто не більше 5% від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області (для Рівненської області – 21938 грн за 1 га).

Розрахуємо розмір земельного податку:

$$21938 \times 0,05 \times 0,15 = 164,54 \text{ грн на рік.}$$

Приклад 3

Визначити граничні розміри орендної плати за земельну ділянку комунальної власності площею 0,16 га, що передається в оренду ПП «Азалія» для обслуговування закладу громадського харчування, будівля якого належить ПП «Азалія» на праві приватної власності. Земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту (м. Костопіль).

Порядок розрахунку

Відповідно до Податкового кодексу розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- не може бути меншою розміру земельного податку;
- не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Розрахуємо мінімальний розмір орендної плати, рівний розміру земельного податку:

$$141,00 \times 0,03 \times 0,16 \times 10000 = 6768,00 \text{ грн на рік.}$$

Розрахуємо максимальний розмір орендної плати:

$$141,00 \times 0,12 \times 0,16 \times 10000 = 27072,00 \text{ грн на рік.}$$

Приклад 4

Розрахувати розмір податку за житловий будинок площею 350 м², що знаходиться у спільній частковій власності (3:2) громадян Петрука І.І. та Василюка Д.В. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, встановленому Податковим кодексом України.

Порядок розрахунку

При спільній частковій власності платниками податку є кожна з осіб-власників за належну їй частку.

Визначимо розмір часток співвласників у спільній частковій власності:

для громадянина Петрука І.І.: $350 / 5 \times 3 = 210 \text{ м}^2$;

для громадянина Василюка Д.В. $350 / 5 \times 2 = 140 \text{ м}^2$.

Фізичним особам надаються пільги із сплати податку у вигляді зменшення бази оподаткування: для житлового будинку – на 120 м².

Тобто, база оподаткування буде становити:

для громадянина Петрука І.І. $210 - 120 = 90 \text{ м}^2$;

для громадянина Василюка Д.В. $140 - 120 = 20 \text{ м}^2$.

Згідно з Податковим кодексом України ставки податку для об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються у розмірі, що не перевищує 1,5 відсотка розміру мінімальної заробітної плати, встановленої на 1 січня звітного (податкового) року, за 1 м² бази оподаткування (на 01.01.2020 р. – 4723 грн).

Розрахуємо розмір податку для громадянина Петрука І.І.:

$$4723 \times 0,015 \times 90 = 6376,05 \text{ грн на рік.}$$

Розрахуємо розмір податку для громадянина Василюка Д.В.:

$$4723 \times 0,015 \times 20 = 1416,90 \text{ грн на рік.}$$

Завдання для самостійної роботи

1. Громадянин проживає у населеному пункті (згідно варіанту) і має присадибну ділянку заданої площі. Розрахувати суму земельного податку та зазначити, на кого покладається обов'язок нарахування цього платежу і в які строки. Ставку податку прийняти як 1/2 від максимального розміру, встановленого Податковим кодексом.

Вихідні дані приведені в табл. 9.

2. Визначити розмір плати за земельну ділянку заданої площі, що перебуває у власності пенсіонера за віком і призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку. Ділянка знаходиться в населеному пункті (згідно варіанту). Ставку податку прийняти як $\frac{1}{3}$ від максимального розміру, встановленого Податковим кодексом.

Вихідні дані приведені в табл. 9.

3. Визначити максимальний розмір плати за земельну ділянку заданої площі, що належить ТОВ «Ніка» на праві приватної власності і використовується для виробництва меблів. Ділянка знаходиться в межах населеного пункту (згідно варіанту).

Вкажіть хто здійснює нарахування плати за землю, в які строки.

Вихідні дані приведені в табл. 9.

4. Визначити максимальний розмір плати за земельну ділянку заданої площі, що належить ТОВ «Ніка» на праві приватної власності. Ділянка знаходиться за межами населеного пункту (згідно варіанту).

Вкажіть хто здійснює нарахування плати за землю, в які строки.

Вихідні дані приведені в табл. 8.

5. Визначити максимальний розмір плати за земельну ділянку заданої площі, що знаходиться у постійному користуванні приватного підприємства в населеному пункті (згідно варіанту).

Вихідні дані приведені в табл. 9.

6. Визначити граничні розміри орендної плати за земельну ділянку комунальної власності заданої площі, що передається в оренду ПП «Азалія» для обслуговування закладу громадського харчування, будівля якого належить ПП «Азалія» на праві приватної власності. Земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту (згідно варіанту). Виконати розрахунок також для випадку, коли земельна ділянка розташована за межами населеного пункту.

Вихідні дані приведені в табл. 8, 9.

7. Розрахувати розмір податку на квартиру площею 85 м^2 , що знаходиться у власності громадянина Давидюка І.І. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

8. Розрахувати розмір податку на житловий будинок площею 140 м^2 , що знаходиться у власності громадянина Петрука І.І. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

9. Розрахувати розмір податку на квартиру площею 150 м^2 , яка знаходиться у спільній частковій власності (1:2) громадян Мартинюка І.І. і Дмитрука А.А. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

10. Розрахувати розмір податку на житловий будинок площею 620 м^2 , який знаходяться у власності громадянина Сидорчука П.М. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

11. Розрахувати розмір податку на квартиру площею 65 м^2 , що знаходиться у власності громадянина Шевчука І.І. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

12. Розрахувати розмір податку на житловий будинок площею 350 м^2 , що знаходиться у спільній частковій власності (4:1) громадян Петрука І.І. і Василюка Д.В. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

13. Розрахувати розмір податку на житловий будинок площею 770 м^2 , який знаходяться у спільній частковій власності (6:1) громадян Кондратюка П.М. і Гнатюка М.І. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

14. Розрахувати розмір податку на квартиру площею 400 м^2 , яка знаходяться у спільній частковій власності (4:1) громадян Даниленка П.М. і Демчука М.І. При розрахунку застосувати ставку податку у максимальному розмірі, визначеному Податковим кодексом України.

Рекомендована література: [1, 2, 3].

Вихідні дані до задач

Таблиця 8

Нормативна грошова оцінка ріллі,
місце розташування та площа земельних ділянок
(за межами населених пунктів)

№ з/п	Назва адміністративно-територіальної одиниці	Нормативна грошова оцінка ріллі (станом на 01.01.2020), грн/га	Площа земельної ділянки, га
1	АР Крим	26005,00	0,14
2	Вінницька	27184,00	0,19
3	Волинська	21806,00	0,13
4	Дніпропетровська	30251,00	0,16
5	Донецька	31111,00	0,19
6	Житомирська	21411,00	0,21
7	Закарпатська	27268,00	0,14
8	Запорізька	24984,00	0,12
9	Івано-Франківська	26087,00	0,13
10	Київська	26531,00	0,17
11	Кіровоградська	31888,00	0,14
12	Луганська	27125,00	0,19
13	Львівська	21492,00	0,14
14	Миколаївська	27038,00	0,16
15	Одеська	31017,00	0,19
16	Полтавська	30390,00	0,20
17	Рівненська	21938,00	0,15
18	Сумська	26793,00	0,14
19	Тернопільська	29035,00	0,19
20	Харківська	32237,00	0,13
21	Херсонська	24450,00	0,16
22	Хмельницька	30477,00	0,19
23	Черкаська	33646,00	0,21
24	Чернівецька	33264,00	0,14
25	Чернігівська	24065,00	0,12

*Варіанти завдань відповідають номеру за списком в журналі групи

Таблиця 9

Показники нормативної грошової оцінки земель населених пунктів та площа земельних ділянок

№ варіанту	Статус населеного пункту	Назва населеного пункту	Площа населеного пункту, га	Чисельність населення, осіб	Середня (базова) вартість одного м ² , грн/м ² .	Регіональний коефіцієнт		Зональний коефіцієнт		Площа земельної ділянки, га
						Чисел. насел., геогр. полож., адмін. статус та госп. функції	Входження до зон радіац. забруднення	Мінімальний	Максимальний	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Місто	Березне	1000,9	13300	62,38	1,00	0,90	0,83	1,23	0,14
2.	Смт	Володимирець	937,71	8871	53,43	1,00	0,90	0,92	1,11	0,19
3.	Смт	Гоща	759,8	5528	74,20	1,00	1,00	0,92	1,06	0,13
4.	Смт	Демидівка	512,6	2615	52,72	1,00	1,00	0,94	1,15	0,16
5.	Місто	Дубровиця	887,6	9510	137,74	1,00	1,00	0,80	0,76	0,19
6.	Смт	Зарічне	729,6	7123	61,81	1,00	0,80	0,87	1,12	0,21
7.	Місто	Здолбунів	1248,8	24600	131,87	1,00	1,00	0,93	2,00	0,14
8.	Місто	Корець	647,7	8600	67,24	1,00	1,00	0,78	1,28	0,12
9.	Місто	Костопіль	1510,21	29875	109,30	1,00	1,00	0,75	1,29	0,13
10.	Смт	Млинів	1121,59	8450	54,37	1,00	1,00	0,95	1,04	0,17
11.	Місто	Радивилів	694,2	10498	95,33	1,00	1,00	0,95	1,20	0,14
12.	Смт	Рокитне	561,3	7500	58,77	1,00	0,80	0,83	1,10	0,19
13.	Місто	Сарни	2092,9	28700	92,34	1,20	0,90	0,87	1,19	0,14
14.	Місто	Дубно	2704	38000	130,71	1,20	1,00	0,75	1,35	0,16
15.	Місто	Вараш	1130,94	41310	85,18	1,20	1,00	1,91	2,00	0,19
16.	Місто	Острог	1088,72	15371	88,85	1,00	1,00	0,92	1,12	0,20
17.	Місто	Рівне	5824	250333	197,89	2,00	1,00	0,58	1,93	0,15

3. Рекомендована література

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page3>. (дата звернення 07.02.2020).
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 07.02.2020).
3. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 р. № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення 07.02.2020).
4. Порядок проведення інвентаризації земель : затв. постановою КМУ від 23.05.2012 р. №513. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF> (дата звернення 07.02.2020).
5. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : затв. наказом Держбуду від 24.05.2001р. № 127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (дата звернення 07.02.2020).
6. Державні будівельні норми України Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Видання офіційне. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення 07.04.2020).
7. Державні будівельні норми України Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій». URL: <http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/01/DBN-B225-2011.pdf> (дата звернення 07.04.2020).
8. Державні будівельні норми В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення». URL: https://www.standartpark.ua/upload/laws/dbn_v11_25_2009.pdf (дата звернення 07.04.2020).

4. Інформаційні ресурси

1. Офіційний Web-сайт Верховної Ради України. URL: <http://portal.rada.gov.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
2. Законодавство України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
3. Офіційний Web-сайт Кабінету Міністрів України. URL: <http://www.kmu.gov.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
4. Міністерство юстиції України. URL: <https://minjust.gov.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
6. Державний комітет статистики. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
7. Національна бібліотека ім. В. І. Вернадського. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
8. Рівненська обласна універсальна наукова бібліотека (м. Рівне, майдан Короленка, 6). URL: <http://www.lib.rv.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
9. Рівненська централізована бібліотечна система (м. Рівне, вул. Київська, 44). URL: <http://cbs.rv.ua/> (дата звернення 07.02.2020).
10. Наукова бібліотека НУВГП (м. Рівне, вул. Олекси Новака, 75). URL: <http://nuwm.edu.ua/naukova-biblioteka> (дата звернення 07.02.2020).